关于印发《伊宁市农村宅基地使用权

（农房财产权）抵押贷款处置的暂

行办法（试行）》的通知

边合区管委会、南岸新镇筹备组，各乡（镇）人民政府、街道办事处，市直各委、办、局：

《伊宁市农村宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款处置的暂行办法（试行）》经伊宁市第十八届人民政府2023年第1次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻实施。

2023年5月12日

伊宁市农村宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款处置的暂行办法（试行）

第一章  总 则

**第一条**  为深化伊宁市农村宅基地制度改革试点，激活显化农村宅基地价值，加快释放改革红利，让更多人民群众分享改革成果，根据中国人民银行、中国银行监督管理委员会、中国保险监督管理委员会、财政部、国土资源部、住房和城乡建设部《关于印发农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法的通知》等相关政策和文件精神，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款，是指在不改变宅基地所有权性质的前提下，以农民住房所有权及所占宅基地使用权为抵押、由银行业金融机构（以下称贷款人）向符合条件的农民住房所有人（以下称借款人）发放的、在约定期限内还本付息的贷款。

**第三条**  本办法所称宅基地使用权（农房财产权）抵押处置，是指因借款人不履行到期债务，或者按借贷双方约定的情形需要依法行使抵押权的，贷款人结合试点地区实际情况，在保障农民基本居住条件前提下，通过贷款重组、按序清偿、房产变卖或拍卖等多种方式处置抵押物的行为。

**第四条**  宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款处置应遵循以下原则：

（一）维护农民利益。开展农村宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款处置，应当尊重农民意愿，反映农民诉求，牢牢把握农民利益不受损的底线，保障基本居住权，积极探索支持宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款处置的有效实现形式。

（二）坚持市场主体。畅通宅基地使用权（农房财产权）抵押权实现处置通道，建立公平、公正、公开、诚实、守信的宅基地使用权流转机制，充分调动和激发各方的积极性和创造性。

（三）确保风险可控。坚守土地公有制性质不改变，既要强化金融风险意识，又要稳步推进金融创新，加强资金监管，强化贷款定向使用，做到风险可控。

第二章  抵押贷款

**第五条**  借款人以宅基地使用权（农房财产权）抵押申请贷款的，应同时符合以下条件：

（一）权属清晰，经依法确权登记，已经取得不动产权证书且未被司法机关限制权利；

（二）由户主（证载权利人）为代表或由民宿业主等企业法人、其他经济组织（证载权利人）提出抵押申请。

（三）由户主（证载权利人）为代表提出抵押申请的，须经户内宅基地资格权人（房屋财产共有人）书面同意；若宅基地资格权人（房屋财产共有人）为无民事行为能力或限制民事行为能力人的，则由其法定代理人代为实施。

（四）除用于抵押的农民住房外，借款人应有其他长期稳定居住场所，并能够提供相关证明材料。

（五）经所在村集体经济组织审核后，同意宅基地使用权（农房财产权）抵押及处置的。

**第六条**借款人获得的农民住房财产权抵押贷款，应当优先用于农业生产经营等贷款人认可的合法用途。

**第七条**  符合抵押贷款条件的借款人，应与银行签订完抵押借款合同后到市不动产中心办理房屋所有权及宅基地使用权抵押登记。市不动产中心按程序办理登记。

第三章  抵押处置

**第八条**宅基地使用权（农房财产权）抵押可分为“宅基地使用权+房屋所有权”、“宅基地使用权+房屋使用权”以及宅基地使用权（无地上建筑物）三种抵押方式。

**第九条**  根据抵押方式不同，可分以下处置方式：

（一）借款人（证载权利人）以“宅基地使用权+房屋所有权”方式抵押的，在保障“户有所居”的前提下，可在抵押时选择设定期限（最长20年）的“宅基地使用权+房屋使用权”进行处置，受让人范围可面向中华人民共和国境内的自然人、法人及其他组织进行流转（出租、入股）；或者面向全市符合宅基地申请资格条件的农户公开转让，受让人应当符合“一户一宅、面积限定”的规定。

（二）借款人（租赁、入股组织）以宅基地“三权分置”方式取得“宅基地使用权+房屋使用权”，以剩余年限进行抵押的，处置时，可面向中华人民共和国境内的法人、其他组织公开转让剩余年限的“宅基地使用权+房屋使用权”。

（三）经依法批准、还未建造农村住房的农户因需地上建房及装修进行贷款，以宅基地使用权进行抵押的，在处置时，可面向全市符合宅基地申请资格条件的农户公开转让，已建（含在建）房屋一并处置。受让人申请办理不动产登记时，应当符合“一户一宅、面积限定”的规定。

**第十条**  借款人违约的，可采取以下措施处置：

（一）债务履行期届满前，借款人预计未能按时清偿的，借款人可与贷款人及时协商，贷款人可视借款人承诺、担保等信用情况，可给予一定期限的续贷延期等；经续贷延期等后仍未能清偿的，可与贷款人自行协商，经贷款人同意，可在约定时间内处置清偿债务；协商不成或约定时间内处置不成的，贷款人可通过司法途径确保抵押权实现。

（二）贷款人提请人民法院司法处置的，人民法院受理后可通过公开拍卖等方式进行变现处置。处置成交后，受让人可向宅基地及房屋所在地村集体经济组织申请办理相关手续。

（三）在上述处置过程中，涉及面向全市符合宅基地申请资格的农户进行转让的，由受让人或报名人所在村集体经济组织进行资格预审，报乡镇人民政府确认后，再行办理手续或缴纳报名保证金。受让人涉及跨村的，受让人在办理相关登记手续后应报原所属村集体经济组织备案。

第四章 保障措施

**第十一条**市农村宅基地制度改革试点领导小组应加强对宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款工作的统筹指导，领导小组办公室牵头落实宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款相关政策制定，建立完善工作机制。

市农业农村局、自然资源局、财政局、金融办、人行伊宁支行、银保监组等部门应密切配合，各司其职，积极做好相关工作。

各镇（街道）、行政村应加强对辖区内广大农户和经营主体的组织发动，协助做好不动产登记、资格权审核、抵押处置等相关工作。

**第十二条**  鼓励银行业金融机构开展宅基地使用权（农房财产权）贷款业务，制定相应业务管理制度及操作细则，加大宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款产品创新力度，灵活运用中长期贷款、续贷延期以及随借随还等方式。

**第十三条**  鼓励银行业金融机构对诚实守信、有农房保险、担保的借款人适当提高抵押率，鼓励对借款人提供优惠利率和发放中长期贷款，加大对新型农业经营主体的中长期信贷投入，推广数字化金融产品和服务，简化手续、提高效率、降低成本。

**第十四条**  市财政局、金融办等有关部门应积极探索与基层政策性农业信贷担保服务创新试点相结合，建立宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款风险缓释和补偿机制，加强对银行业金融机构的考评激励，将宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款业务纳入财政存款竞争性存放考评，以及金融机构支持地方经济发展的年度考核。

第五章 附则

**第十五条**  本办法由市农业农村局负责解释。

**第十六条**  本办法在克伯克于孜乡、托格拉克乡、潘津镇、汉宾乡、喀尔墩乡、塔什科瑞克乡、达达木图镇、巴彦岱镇、英也尔镇试行。